別記様式第６

# 鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　３日提出
八王子(都)　－７　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | ローツェ不動産鑑定 |
|---|---|---|---|---|
| 八王子(都)　－７ | 東京都 | 多摩第７ | 氏名 | 不動産鑑定士　宮本　英通 |

| 鑑定評価額 | 16,100,000 円 | １㎡当たりの価格 | 107,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|

## １ 基本的事項

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| (１)価格時点 | 令和　８年　７月　１日 | (４)鑑定評価日 | 令和　８年　７月　２日 | (６)路線価 | [　年1月]　円／㎡ |
| (２)実地調査日 | 令和　８年　６月　21日 | (５)価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率　倍 |
| | | | | | 倍率種別 |
| (３)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | |

## ２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (1)基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 八王子市石川町１６１５番１２ | | | ②地積（㎡） | 150 (　) | ⑨法令上の規制等 |
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | １低専 (40,80) 高度(1種) （その他） |
| | 1：2 | 住宅 W 2 | 一般住宅が多い中央自動車道近くの住宅地域 | 北6 m 市道 | 水道、ガス、下水 | 北八王子920 m | |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　60 m、西　100 m、南　60 m、北　100 m | | | ②標準的使用 | 戸建住宅地 | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　10 m、奥行　約　15 m、規模　150 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 基準方位北、６m 市道 | 交通施設 | 北八王子駅　北西方920 m | 法令規制 １低専 (40,80) 高度(1種) |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 八王子市北東部の住宅地域であり、地域要因に特段の変動要因はなく、当面は現状を維持するものと予測する。 | | | | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| (3)最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | | (4)対象基準地の個別的要因 | 方位　0.0 |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格　107,000 円／㎡ | | |
| | 収益還元法 | 収益価格　／　円／㎡ | | |
| | 原価法 | 積算価格　／　円／㎡ | | |
| | 開発法 | 開発法による価格　／　円／㎡ | | |
| (6)市場の特性 | 同一需給圏は、八王子市北東部の戸建住宅が多い住宅地域である。需要者の中心は、八王子市内及び周辺市の居住者と考えられる。八王子中心市街地に比べ地価水準はやや低位で推移しているものの、一定の需要は認められることから、地価は強含みで推移している。土地は１，０００万円～２，０００万円程度、新築戸建住宅は３，０００万円～４，０００万円程度が需要の中心価格帯となっている。 | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は中心市街地から外れた最寄駅から概ね徒歩圏内の住宅地域である。対象地に係る立地条件、画地条件、行政的条件を考慮し、その属する市場の特性に鑑みれば、収益還元法は市場適合性が極めて低いことから非適用とした。一方、上記需要者は不動産の快適性、市場性を重視して意思決定することから、当該要因をより良く反映する比準価格を標準とし、指定基準地及び周辺標準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (8)公規価示準格価と格しをた | ①□代表標準地　■標準地 標準地番号 八王子　－19 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格（円／㎡） | ⑦内訳 | 標　街路 0.0 | 地　街路 -1.0 |
| | 公示価格 103,000 円／㎡ | [101.5]/100 | 100/[105.1] | 100/[ 93.2] | [100.0]/100 | 107,000 | | 準　交通 0.0 | 域　交通 -2.0 |
| | | | | | | | | 化　環境 0.0 | 要　環境 -2.0 |
| | | | | | | | | 補　画地 +5.1 | 因　行政 -2.0 |
| | | | | | | | | 正　行政 0.0 | その他 0.0 |
| | | | | | | | | その他 0.0 | |
| (9)指か定ら基の準検地討 | ①指定基準地番号 八王子(都)　－48 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格（円／㎡） | ⑦内訳 | 標　街路 0.0 | 地　街路 0.0 |
| | 前年指定基準地の価格 193,000 円／㎡ | [106.2]/100 | 100/[100.0] | 100/[191.6] | [100.0]/100 | 107,000 | | 準　交通 0.0 | 域　交通 +1.0 |
| | | | | | | | | 化　環境 0.0 | 要　環境 +79.0 |
| | | | | | | | | 補　画地 0.0 | 因　行政 +6.0 |
| | | | | | | | | 正　行政 0.0 | その他 0.0 |
| | | | | | | | | その他 0.0 | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | ①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　103,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ | ③価格形成要因の変動状況 | 一般的要因：株価は上昇傾向で景気に先高感があるものの、中東情勢や政策金利の推移等の影響による不透明感がある。 |
| | ②変動率　年間　+3.9 %　半年間　% | | 地域要因：地域要因に変動はない。 |
| | | | 個別的要因：個別的要因に変動はない。 |